

Statuten der

Genossenschaft Lewona

Inhalt

1. Firma und Sitz	5
Art. 1 Firma	5
Art. 2 Sitz	5
2. Zweck, Mittel und Grundsätze	5
Art. 3 Zweck und Mittel	5
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung	6
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	7
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	7
3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	8
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	8
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	8
Art. 9 Austritt	8
Art. 10 Tod	9
Art. 11 Ausschluss	9
Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	10
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	10
Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder	11
4. Finanzielle Bestimmungen	11
Genossenschaftskapital	11
Art. 15 Genossenschaftsanteile	11
Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile	12
Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile	12
Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	12
Weitere finanzielle Bestimmungen	13
Art. 18a Jahresbeitrag	13
Art. 19 Mitglieder-Darlehen	13
Art. 20 Solidaritätsbeiträge und -zulagen	13
Haftung	14
Art. 21 Haftung	14
Rechnungswesen	14
Art. 22 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	14
Art. 23 Reservefonds	15
Art. 24 Weitere Fonds	15
Art. 25 Entschädigung der Organe	16

5. Organisation	16
Organe	16
Art. 26 Überblick	16
Generalversammlung	17
Art. 27 Befugnisse	17
Art. 28 Einberufung und Leitung	18
Art. 29 Stimmrecht	18
Art. 30 Beschlüsse und Wahlen	18
Partizipative Gefässe	19
Art. 31 Partizipative Gefässe	19
Vorstand	19
Art. 32 Wahl und Wählbarkeit	19
Art. 33 Aufgaben	20
Art. 34 Kompetenzdelegation	20
Art. 35 Vorstandssitzungen	20
Revisionsstelle	21
Art. 36 Wahl	21
Art. 37 Aufgaben	21
6. Schlussbestimmungen	22
Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion	22
Art. 38 Liquidation	22
Art. 39 Liquidationsüberschuss	22
Art. 40 Fusion	22
Bekanntmachungen	23
Art. 41 Mitteilungen und Publikationsorgan	23

Statuten der Genossenschaft Lewona

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma «Genossenschaft Lewona» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. *Firma*

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist 8610 Uster. *Sitz*

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, auf der Basis von generationenübergreifendem Wohnen in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunde und preisgünstige Räume zu verschaffen, zu erhalten und diese dauerhaft der Spekulation zu entziehen. *Zweck*

² Im Leitbild sind die Werte und Grundsätze festgelegt, wonach die Genossenschaft und ihre Mitglieder handeln.

³ Die Genossenschaft sucht den Zweck zu erreichen durch: *Mittel*

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b) Erwerb von Grundstücken und Erstellen von Gebäuden, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohn- und anderen Raumbedürfnissen entsprechen;
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;
- e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen;
- f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;

- g) durch Solidaritätsbeiträge von Mitgliedern mit grösserem Einkommen bzw. höherem Vermögen;
- h) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen;
- i) Unterstützung der Bewohner in einem gemeinschaftlichen, kulturellen und sozialen Umgang miteinander;
- j) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

Gemeinnützigkeit ⁴ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Beteiligungen und Mitgliedschaft ⁵ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied von wohnbaugenossenschaft schweiz und richtet sich nach deren Charta.

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

Vermietungsreglement ¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstands, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieterinnen und Mieter über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Mitgliedschaft/ Kündigungsschutz ² Die Miete von Räumen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Bei gemeinsamen Mietvertrag werden alle Mitmieter und Mitmieterinnen Genossenschaftsmitglied.

Mietzins ³ Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

Residenzpflicht ⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort angemeldet zu sein oder Wochenaufenthalt zu haben.

Untervermietung ⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzenden sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die Zimmerzahl kann die Zahl der Bewohnenden um zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohnenden um mehr als zwei übersteigt. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge (maximal in der Höhe des Mietzinses geteilt durch Zimmerzahl plus 1) in den Genossenschaftsfonds zu bezahlen und in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Unterbelegung

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Räume unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

Ausrichtung

² Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohn- und anderen Raumbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Raumwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

Unterhalt

³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

Um- und Ersatzneubauten

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

Verkaufsverbot

² Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

Ausnahmen

³ Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber/innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

Voraussetzungen ¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche die Aufnahmegebühr bezahlt hat und mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil). Die Aufnahmegebühr wird im Vermietungsreglement festgelegt und beträgt maximal CHF 500.—.

² Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

*Beitrittsgesuch/
Vorstandsbeschluss* ⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und begründet die Ablehnung; der Entscheid kann nicht angefochten werden.

Beginn ⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate.

⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

Gründe ¹ Die Mitgliedschaft erlischt
a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Rückzahlung Anteile ² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.

Art. 9 Austritt

*Kündigung des
Mietvertrags* ¹ Ist das Mitglied Mieter oder Mieterin von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.

*Kündigungsfrist/
Zeitpunkt* ² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10 Tod

¹ Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tod des Mitglieds.

² Stirbt jedoch ein Mitglied, das Mieter bzw. Mieterin einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der bzw. die im Haushalt lebende Ehe- bzw. eingetragene Partner/in sowie der/die Konkubinatspartner/in – soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des bzw. der Verstorbenen und dessen bzw. deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Konkubinatspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.

*Ehe- bzw.
Lebenspartner*

³ Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstands Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschließen.

Andere Personen

Art. 11 Ausschluss

¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

Gründe

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Beschlüssen der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
- b) Missachtung statutarischer und reglementarischer Pflichten, beispielsweise nach Art. 4 Abs. 4, 5 und 6 sowie Art. 18a der Statuten;
- c) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist;
- d) Verletzung des Mietvertrages;
- e) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund deren das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

Mahnung

³ Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem bzw. der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die

*Mitteilung/
Berufung/
Ausschluss der
aufschiebenden
Wirkung*

Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

⁴ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

*Eheschutz/
Ehetrennung*

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid, einem Trennungsurteil bzw. bei Auflösung eines Konkubinats die Benützung der Wohnung dem/der Partner/in eines Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf diese/n Partner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft (oder den Erwerb der Mitgliedschaft) der in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

Ehescheidung

² Weist das Gericht im Scheidungsurteil oder bei Auflösung der eingetragenen Partnerschaft Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in oder eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in bzw. der/die eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

³ Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

*Vermögens-
rechtliche Folgen*

⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs-, Scheidungs- oder Auflösungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

*Verpfändung/
Belastung*

¹ Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstands. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

Übertragung

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- c) nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.
- d) für die Genossenschaft während maximal 24 Stunden pro Jahr Arbeit zu verrichten und für nicht geleistete Stunden eine Ersatzabgabe von maximal CHF 100.– pro Stunde zu bezahlen. Einzelheiten werden in einem Reglement der Generalversammlung geregelt.

Treuepflicht

Befolgungspflicht

Teilnahmepflicht

Arbeitspflicht

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 500.– und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

*Genossenschafts-
anteile*

² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

Wohnungsanteile

³ Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese

*Gemeinsames
Mietverhältnis*

Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare, eingetragene Partnerschaften und Konkubinate.

- ⁴ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

Berufliche Vorsorge ¹ Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

Dritte ² Mit Einverständnis des Vorstands können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Grundsatz Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Grundsatz ¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

Ausnahmen ² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden sowie bei Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden und deshalb entweder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, zu überweisen oder einer Vorsorgeeinrichtung zurückzuerstatten sind.

Betrag ³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Mitgliedern, welche keine Räume der Genossenschaft gemietet haben, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von maximal CHF 100.– in Abzug gebracht.

Fälligkeit ⁴ Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

Vorzeitige Rückzahlung ⁵ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

- | | |
|--|--------------------|
| ⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. | <i>Verrechnung</i> |
|--|--------------------|

Weitere finanzielle Bestimmungen

Art. 18a Jahresbeitrag

- | | |
|---|----------------------|
| ¹ Solange die Genossenschaft keine Wohnungen vermietet, zahlen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter einen jährlichen Mitgliederbeitrag. Er wird ab dem auf das Eintrittsjahr folgende Kalenderjahr geschuldet. | <i>Jahresbeitrag</i> |
| ² Die Höhe des Mitgliederbeitrags wird jährlich vom Vorstand für das folgende Jahr festgelegt und von der Generalversammlung genehmigt. Er beträgt maximal Fr. 200 pro Jahr. | <i>Höhe</i> |
| ³ Nichtbezahlen des Jahresbeitrags trotz Mahnung kann den Ausschluss zur Folge haben. | <i>Nichtbezahlen</i> |

Art. 19 Mitglieder-Darlehen

- | | |
|---|------------------|
| ¹ Die Mitglieder können bei der Genossenschaft Geld aufgrund eines Mitglieder-Darlehensvertrages zinstragend anlegen. | <i>Grundsatz</i> |
| ² Solche Darlehen müssen in der Bilanz durch unbelastete, im Besitz der Genossenschaft befindliche Inhaberschuldbriefe auf einem Grundstück der Genossenschaft im Gesamtbetrag der ausstehenden Darlehen gedeckt sein. | <i>Deckung</i> |
| ³ Die Revisionsstelle ist gehalten, bei der jährlichen Revision zu überprüfen, ob diese Bestimmung eingehalten ist. | <i>Prüfung</i> |
| ⁴ Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement. | <i>Reglement</i> |

Art. 20 Solidaritätsbeiträge und -zulagen

- | | |
|--|----------------------------|
| ¹ Die Genossenschaft strebt einen Ausgleich der Mietzinsbelastung der Mitglieder nach sozialen Gesichtspunkten an. Mitglieder mit grösserem Einkommen bzw. höherem Vermögen bezahlen einen Solidaritätsbeitrag in den Solidaritätsfonds (Art. 24), und Mitglieder mit kleinem Einkommen und Vermögen erhalten daraus Solidaritätszulagen. | <i>Grundsatz</i> |
| ² Mitglieder, bei denen das gesamte Einkommen und Vermögen aller im Haushalt lebenden Personen die von öffentlich-rechtlichen Subventionsgebern für den Familienwohnungsbau festgelegten Limiten deutlich überschreiten, haben einen | <i>Solidaritätsbeitrag</i> |

angemessenen Solidaritätsbeitrag (im Maximalbetrag der Hälfte des jährlichen Mietzinses) zu bezahlen.

Solidaritätszulage ³ Mitglieder, die nicht subventionierte Wohnungen gemietet haben und bei denen das gesamte Einkommen und Vermögen aller im Haushalt lebenden Personen die von den öffentlich-rechtlichen Subventionsgebern für Familienwohnungen festgelegten Limiten unterschreiten, erhalten von der Genossenschaft auf besonderen Nachweis hin angemessene Solidaritätszulagen.

Reglement ⁴ Der Solidaritätsbeitrag wird zusammen mit dem Mietzins erhoben, die Solidaritätszulage von diesem in Abzug gebracht. Die Einzelheiten des Solidaritätsfonds regelt ein Reglement, das von der Generalversammlung erlassen wird.

Haftung

Art. 21 Haftung

Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

Rechnungswesen

Art. 22 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Grundsatz ¹ Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 957 ff. OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

² Der Erfolgsrechnung sind jährlich je eine Einlage in den Erneuerungsfonds und zu Gunsten des Amortisationskonto zu belasten, welche mindestens dem steuerbefreiten Maximalbetrag entsprechen.

³ Soweit Baurechtsverträge dies vorschreiben, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in den Heimfallfonds belastet, deren Höhe den Vorgaben der Baurechtsverträge oder dem steuerbefreiten Maximalbetrag entspricht.

⁴ Im Anhang zur Bilanz sind mindestens die in Art. 959c OR verlangten Angaben aufzuführen sowie zusätzlich:

- a) die sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte, darauf lastenden Hypotheken und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl bzw. der weiteren Lokalitäten;
 - b) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmen- den Mitglieder- und Wohnungsanteile;
 - c) die Beträge, Zinssätze und Fälligkeiten allfälliger von der Genossenschaft aus- gegebenen Anleiensobligationen;
 - d) Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung.
- ⁵ Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten. *Prüfung*
- ⁶ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31. Dezember 2016. *Geschäftsjahr*

Art. 23 Reservefonds

- ¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds. *Grundsatz*
- ² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds. *Höhe der Einlage*
- ³ Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Be- achtung von Art. 860 Abs. 3 OR. *Beanspruchung*

Art. 24 Weitere Fonds

- ¹ Es können die folgenden weiteren Fonds geäufnet werden:
- a) ein Genossenschaftsfonds, welcher durch die Unterbelegungsbeiträge gemäss Art. 4 Abs. 6 und durch von der Generalversammlung festgesetzte Jahresbei- träge der Mitglieder geäufnet wird. Die Jahresbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen. Der Genossenschaftsfonds ist bestimmt für soziale und ökologische Vorhaben, die im Interesse der Genossenschaft liegen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, das von der General- versammlung zu genehmigen ist. *Genossenschafts- fonds*
 - b) ein Mietzinsausfallfonds, welcher durch Zuweisungen der Generalversamm- lung aus dem Reingewinn geäufnet werden kann. Der Mietzinsausfallfonds dient der Finanzierung von Mietzinsausfällen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, das von der Generalversammlung zu genehmigen ist. *Mietzinsausfall- fonds*
 - c) ein Solidaritätsfonds zum Ausgleich der Mietzinsbelastung der Mitglieder nach sozialen Gesichtspunkten (Art. 20) sowie nach Renovationen und bei Neubauten. Dieser wird durch die Solidaritätsbeiträge gemäss Art. 20 sowie durch von der Generalversammlung festgelegte monatliche Beträge geäufnet, *Solidaritätsfonds*

welche zusammen mit dem Mietzins eingezogen werden. Einzelheiten regelt ein Reglement der Generalversammlung.

² Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

Weitere Fonds ³ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

Art. 25 Entschädigung der Organe

Grundsätze ¹ Die Mitglieder des Vorstands haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.

² Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

Ausschluss von Tantiemen ³ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

⁴ Die Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, sind pro Person in der Rechnung auszuweisen.

Auslagenersatz ⁵ Ferner werden die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

5. Organisation

Organe

Art. 26 Überblick

Überblick Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung,
- b) der Vorstand,
- c) die partizipativen Gefässe,
- d) die Revisionsstelle.

Generalversammlung

Art. 27 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Beschlussversammlung über das Leitbild.
- c) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstands und der Revisionsstelle.
- d) Genehmigung des Jahresberichts des Vorstands.
- e) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns.
- f) Entlastung der Mitglieder des Vorstands.
- g) Genehmigung des Jahresbeitrags.
- h) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstands.
- i) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
- j) Beschlussfassung über Bauprojekte.
- k) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- l) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstands liegen.
- m) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäfts, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 27 Abs. 2).
- n) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. l) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

*Anträge auf
Traktandierung*

³ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art. 28 Einberufung und Leitung

- Ordentliche Generalversammlung* ¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
- Ausserordentliche Generalversammlung* ² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
- Einberufung* ³ Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt. Diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.
- Leitung* ⁴ Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstands geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstands eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Art. 29 Stimmrecht

- Grundsatz* ¹ Jedes Mitglied, das älter ist als 16 Jahre, hat in der Generalversammlung eine Stimme.
- Vertretung* ² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.
- Ausstand* ³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 30 Beschlüsse und Wahlen

- Beschlussfähigkeit* ¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
- Geheime Durchführung* ² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmen die geheime Durchführung verlangt.
- Beschlussfassung* ³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Wird dieses Mehr nicht erreicht, kann eine

ausserordentliche Generalversammlung einberufen werden, in welcher das einfache Mehr der abgegebenen Stimmen notwendig ist.

⁴ Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

⁵ Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist auch in der zweiten Generalversammlung die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

Qualifiziertes Mehr

⁶ Die Art. 889 und 914 Ziffer 11 OR bleiben vorbehalten.

⁷ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

Protokoll

Partizipative Gefässe

Art. 31 Partizipative Gefässe

¹ Der Vorstand schafft im Organisationsreglement partizipative Gefässe, mit welchen Eigenverantwortung, Selbstorganisation und Gemeinschaft gefördert werden. Diese sollen den Mietenden und anderen Nutzenden offen stehen, um Fragen des Zusammenlebens, des Betriebs und der Nutzung zu lösen.

Grundsatz

² Partizipative Gefässe können dauerhaft oder temporär sein.

Dauer

³ Sie verfügen über Organisations- und innerhalb des aufgrund des Budgets zur Verfügung stehenden Betrags über finanzielle Autonomie.

*Finanzielle
Autonomie*

Vorstand

Art. 32 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben fachkundigen Mitgliedern. Nach Möglichkeit soll die Zusammensetzung des Vorstands die Bewohnerschaft widerspiegeln. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

Grundsatz

² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

Wählbarkeit

Amtsdauer ³ Die Mitglieder des Vorstands werden auf drei Jahre gewählt und sind einmal wiederwählbar. Nach einer Pause von einer Amtsperiode ist die Wahl und eine einmalige Wiederwahl wieder möglich. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf und zählen nicht für die Wiederwählbarkeit.

Art. 33 Aufgaben

Kompetenzvermutung ¹ Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Er entscheidet insbesondere über den Erwerb von Grundstücken.

Geschäftsbericht ² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

Zeichnungsberechtigung ³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Art. 34 Kompetenzdelegation

Grundsatz ¹ Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad-hoc-Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

Organisationsreglement ² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 35 Vorstandssitzungen

Einberufung ¹ Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

Beschlussfassung ² Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

Zirkulationsbeschluss ³ Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche

Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

- ⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstands ist ein Protokoll zu führen. *Protokoll*
Das Protokoll ist jeweils in der folgenden Vorstandssitzung zu genehmigen. Die Genehmigung und/oder allfällige Änderungen sind zu protokollieren.

Revisionsstelle

Art. 36 Wahl

- ¹ Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. *Wählbarkeit*
Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- ² Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn: *Amtsdauer*
- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
 - b) sämtliche Genossenschafter zustimmen;
 - c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat; und
 - d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.
- ³ Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, kann sie stattdessen den wohnbaugenossenschaften schweiz oder eine Fachperson als Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung wählen. *Konstituierung*

Art. 37 Aufgaben

- ¹ Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. *Prüfung*
- ² Wird eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).
- ³ Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen. *Prüfungsbericht*

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 38 Liquidation

Beschluss ¹ Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.

Quorum ² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Durchführung ³ Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

Art. 39 Liquidationsüberschuss

*Liquidations-
überschuss* ¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz übereignet.

Wohnbauförderung ² Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Art. 40 Fusion

Beschluss ¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

Quorum ² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Durchführung ³ Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstands. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Bekanntmachungen

Art. 41 Mitteilungen und Publikationsorgan

¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, per E-Mail oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

Interne Mitteilungen

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Publikationen

Die vorstehenden Statuten sind an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 27. Juni 2016 angenommen worden.

